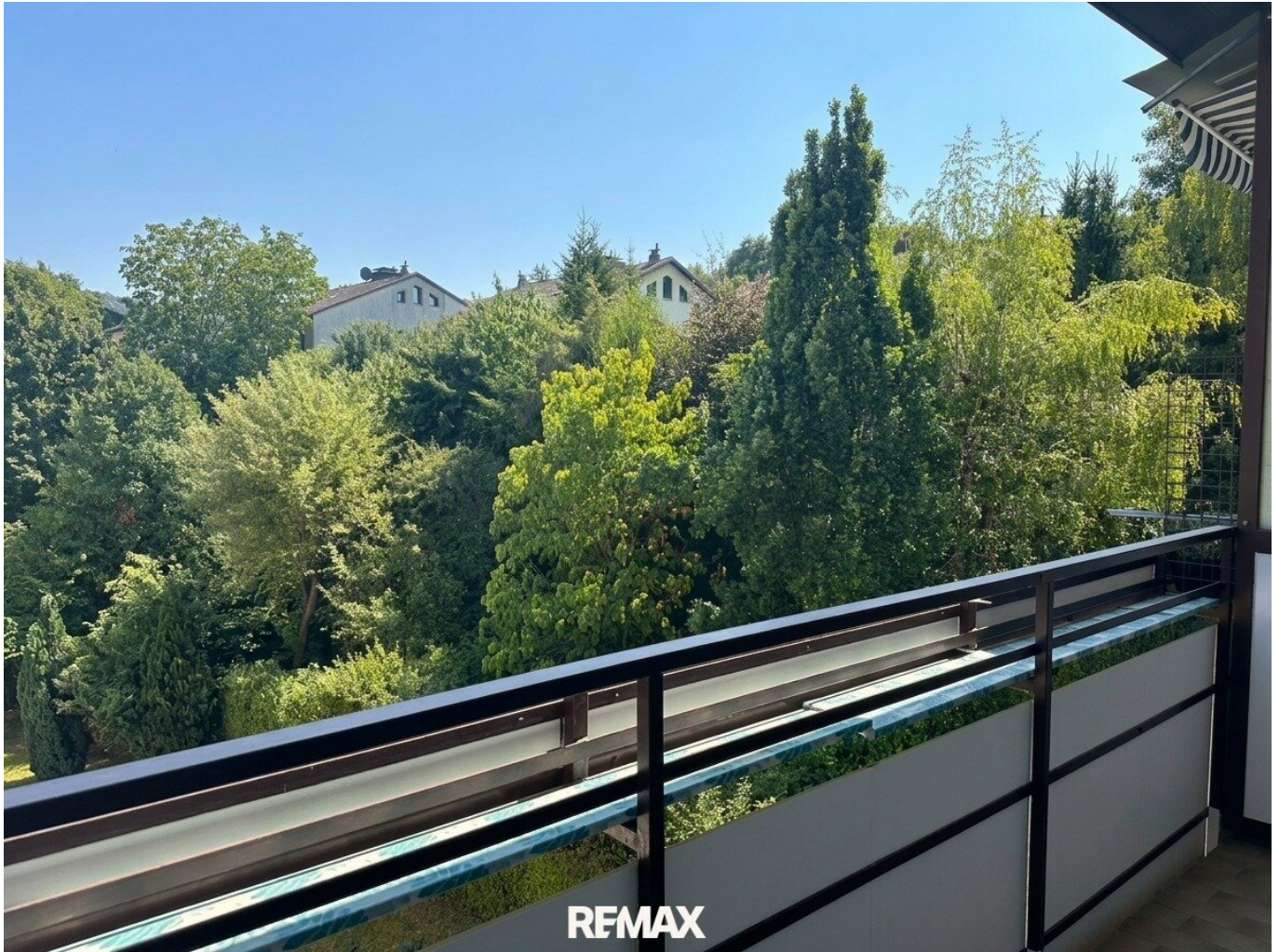


Ideen hoch 3 – Planen, Gestalten, Ankommen!



REMAX

Balkonblick

Objektnummer: 1222

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

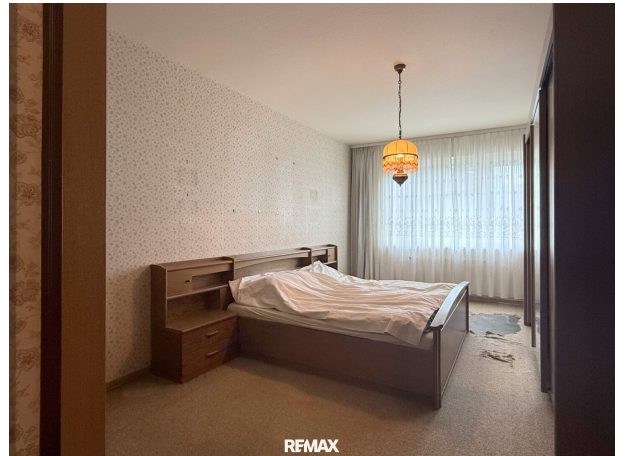
Ihr Ansprechpartner



Manuel Deutsch

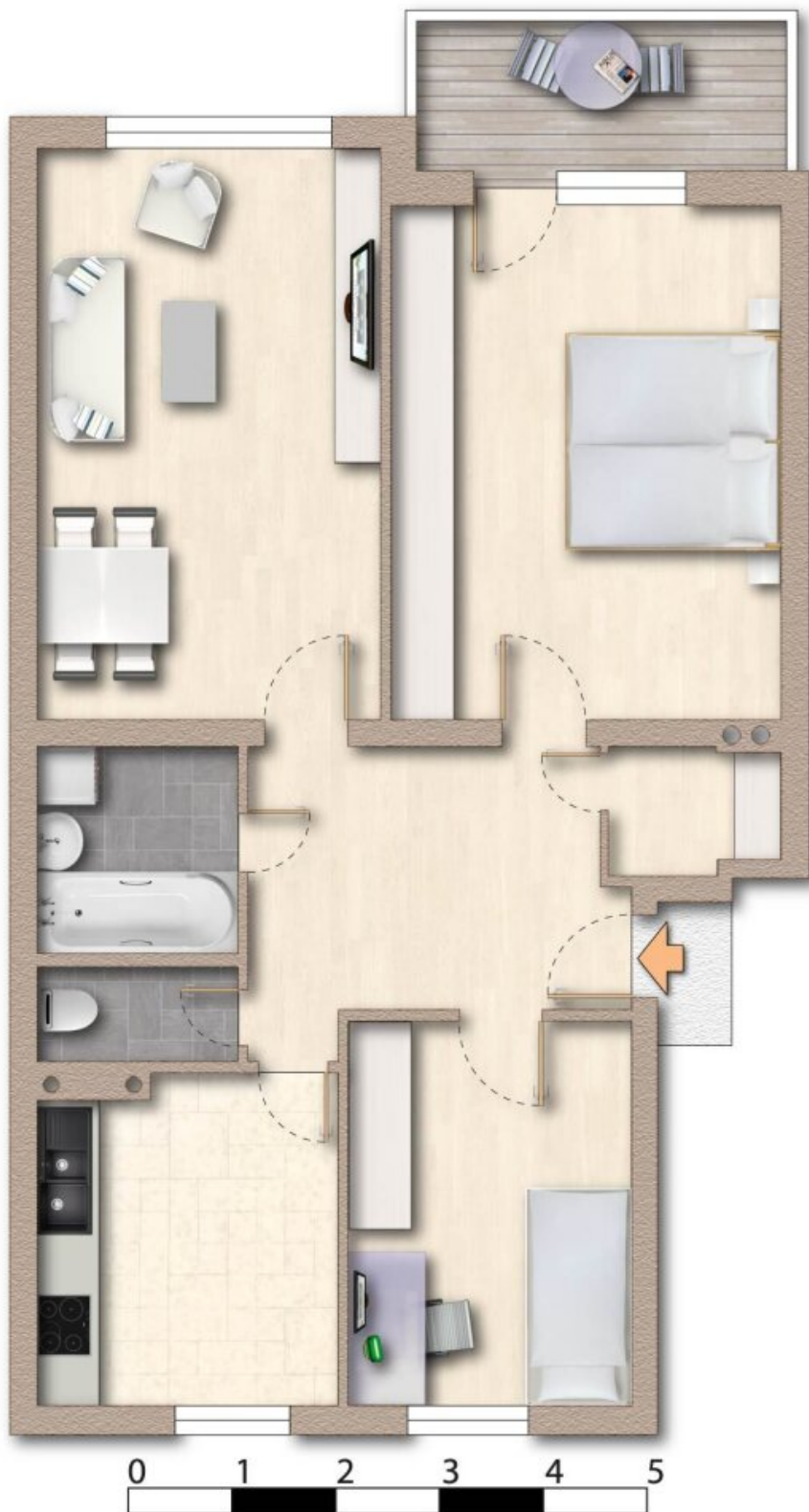
REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406









RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

RE/MAX

Objektbeschreibung

Ein Zuhause entsteht nicht durch neue Fliesen oder eine moderne Küche. Sondern durch die eigenen Ideen.

Diese ca. 77 m²große 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock bietet dafür die perfekte Grundlage: einen durchdachten Grundriss, helle Räume und die Möglichkeit, sie ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der Grundriss übernimmt hier bereits den wichtigsten Teil. Vom großzügigen Vorraum aus gelangen Sie direkt in sämtliche Wohnräume, die Küche, das Badezimmer, das separate WC sowie den Abstellraum. Keine unnötigen Wege, keine Durchgangszimmer – sondern eine Aufteilung, die den Alltag angenehm einfach macht. Das Schöne daran: Während Materialien und Einrichtung ganz nach Ihren Vorstellungen verändert werden können, bleibt dieser durchdachte Grundriss dauerhaft bestehen.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hell, freundlich und mit direktem Zugang zur rund 5 m² großen Loggia, die schnell zum Lieblingsplatz wird. Die Ost-West-Ausrichtung begleitet Sie dabei durch den Tag: Morgens begrüßt Sie die Sonne beim ersten Kaffee, zur Mittagszeit bleibt die Wohnung angenehm geschützt und am Abend sorgt das warme Licht der untergehenden Sonne für eine besonders stimmungsvolle Atmosphäre. Der Blick ins Grüne macht diesen Platz zu einem echten Wohlfühlort.

Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedlichste Lebenssituationen. Ob Schlafzimmer und Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – der Grundriss passt sich Ihren Bedürfnissen an und nicht umgekehrt.

Die Küche ist separat angeordnet, das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, das WC ist getrennt und ein praktischer Abstellraum ergänzt die Wohnung sinnvoll.

Die Ausstattung entspricht nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack – genau darin liegt jedoch die Chance. Anstatt Kompromisse bei Materialien oder Farben einzugehen, können Sie Böden, Küche und Badezimmer ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Eine Wohnung, die Ihnen die Freiheit lässt, Ihr eigenes Zuhause entstehen zu lassen.

Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sind bereits vorhanden, beheizt wird über eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2006.

Auch die Lage macht den Alltag besonders angenehm. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich quasi direkt vor der Haustüre, der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und sowohl Klosterneuburg als auch Wien sind bequem und rasch angebunden.

Besonders Familien werden die Umgebung zu schätzen wissen. Der Kierlinger Spielplatz und

die Stegleiten befinden sich nur wenige Schritte entfernt und bieten das ganze Jahr über abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Im Winter wird auf der Rodelwiese gelacht und um die Wette gerodelt, im Sommer ziehen die Kühe auf die Stegleiten und machen den Spaziergang beinahe ein wenig ländlich. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz – vieles lässt sich bequem ohne lange Wege erledigen.

Ein eigenes Kellerabteil mit rund 5 m² ergänzt das Platzangebot. Zusätzlich stehen ein Fahrradraum, Kinderwagenraum sowie Geräte- und Abstellräume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Vielleicht ist genau das die größte Stärke dieser Wohnung.

Sie überzeugt nicht mit einer vorgegebenen Einrichtung, sondern mit einem Grundriss, der seit Jahrzehnten funktioniert – und der Freiheit, daraus genau das Zuhause zu machen, das zu Ihnen passt.

Neugierig geworden?

Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 225.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 30.09.2026: Statt € 490,-- bis Ende September kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at